



Secretaría de Actas
Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

ACTA SESIÓN ORDINARIA VIRTUAL N° 914

Acta de la Sesión Ordinaria Virtual N° 914, celebrada por la Comisión Reguladora de Turismo de la Ley N° 6990 – Incentivos para el Desarrollo Turístico, por medio de la plataforma Zoom, el día 28 de noviembre de 2025, a partir de las nueve horas con nueve minutos (9:09 a.m.), con la participación de los siguientes directores:

Asistentes:

- Sra. Melissa Hernández Novoa, representante suplente del ICT, quien preside.
- Sra. Adriana Carvajal, representante suplente del Ministerio de Hacienda.
- Sr. Esteban Villalobos González, representante titular del MEIC.
- Sr. Walter Contreras Aguilar, representante suplente del sector privado.

Ausente con excusa:

- Sr. William Rodríguez López, ministro de Turismo, titular del ICT.
- Juan Carlos Brenes Brenes, representante propietario del Ministerio de Hacienda.
- Sr. Tadeo F. Morales Gómez, representante titular del sector privado.
- Sra. Sara Jiménez Fuentes, representante titular del sector privado (CANATUR)

Unidad Técnica

- Sr. Gustavo Alvarado Chaves, secretario técnico de la Comisión Reguladora.
- Sr. Javier Cordero Valverde, Departamento de Conectividad y Atracción de Inversiones

Secretaría de Actas:

- Hannia Ureña Ureña
- Laura Zúñiga Solís

Asesoría Legal:

- Rosibel Ureña Cubillo, Asesoría Legal.
- Luis Rojas Murillo, Asesoría Legal.



Secretaría de Actas

Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

1. GENERALIDADES

APROBACIÓN ORDEN DEL DÍA.

La señora Melissa Hernández, representante suplente del ICT y quien preside, consulta sobre la posibilidad de incorporar en la agenda, el oficio N° DCST-360-2025, en relación con oficio de la Auditoría Interna AI-407-2025, respecto al Servicio Preventivo AI-Ad-017-2025, a solicitud del señor Gustavo Alvarado, secretario técnico de la Comisión.

Los señores miembros de la Comisión están de acuerdo con lo planteado, por lo que el tema se incorpora para ser conocido en el artículo 4, de Secretaría Técnica, y se procede a aprobar la agenda.

ARTICULO 1: LECTURA Y APROBACION DE ACTAS.

- Con el voto de los siguientes directores se aprueba el Acta de la Sesión Ordinaria Virtual N° 913, celebrada el día 28 de octubre de 2025:
 - Sra. Melissa Hernández Novoa, representante suplente del ICT, quien preside.
 - Sra. Adriana Carvajal, representante suplente del Ministerio de Hacienda.
 - Sr. Esteban Villalobos González, representante titular del MEIC.

ARTÍCULO 2: PRESIDENCIA

No se presentaron temas.

ARTICULO 3: ASUNTOS DE LOS DIRECTORES

No se presentaron temas.

Al ser las nueve horas con trece minutos (9:13 a.m.), ingresa a la sesión virtual la señora Adriana Carvajal, representante suplente del Ministerio de Hacienda.

ARTÍCULO 4: SECRETARÍA TÉCNICA

I. Oficio N° DCST-360-2025, en relación con oficio de la Auditoría Interna AI-407-2025, respecto al Servicio Preventivo AI-Ad-017-2025.

La Comisión Reguladora conoce el oficio N° DCST-360-2025, emitido por la Dirección de



Secretaría de Actas Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

Competitividad y Sostenibilidad Turística, en atención al oficio de la Auditoría Interna AI-407-2025, relacionado con el Servicio Preventivo AI-Ad-017-2025.

El señor Gustavo Alvarado expone que, en una sesión anterior, había informado sobre el inicio de una investigación por parte de la Auditoría Interna del ICT respecto a los procesos de rendición de cuentas de los órganos colegiados de la institución, información que, de acuerdo con la Auditoría, debería remitirse a la Junta Directiva del ICT. Señala que, por ley, la institución cuenta con tres órganos colegiados que funcionan como entes descentralizados: el Consejo de Papagayo, el Consejo de Marinas y Atracaderos Turísticos, y la Comisión Reguladora. Además, existen otros órganos creados por decreto, como el Certificado de Sostenibilidad Turística y el Comité Mixto de Mercadeo. La Auditoría Interna analiza actualmente cuál es el proceso de información que estos órganos deben brindar a la Junta Directiva del ICT.

Recuerda que, según su criterio, la Comisión Reguladora posee potestades propias establecidas por ley, que no requieren aprobación de la Junta Directiva para ejecutar sus acuerdos. Añade que, a diferencia de otros órganos como CIMAT y Papagayo, la designación de los integrantes de esta Comisión debe ser avalada y juramentada por la Presidencia de la República, razón por la cual históricamente no se ha considerado necesario remitir informes a la Junta Directiva del ICT.

No obstante, aclara, tal como se detalla en el oficio, y considerando su doble rol como Secretario Técnico de la Comisión y funcionario institucional a cargo de la Dirección de Competitividad y Sostenibilidad Turística, estima viable que la Secretaría presente un informe anual sobre los acuerdos adoptados o tramitados por esta Comisión. Indica que esta sugerencia se formula bajo la convicción de que los procesos de transparencia y rendición de cuentas fortalecen la Administración Pública y evidencian que las actuaciones se realizan de manera ordenada y con respaldo técnico. Añade que el oficio también detalla las funciones técnicas que desempeña la Secretaría, así como el trabajo del personal del Departamento de Conectividad y Atracción de Inversiones en los trámites tributarios de exoneraciones, análisis contractuales y demás gestiones asociadas.

Informa que esta fue la respuesta remitida a la Auditoría Interna, y que se espera que la misma resulte satisfactoria, con lo cual podría darse por cerrado el asunto. No obstante, una vez que la Auditoría emita su pronunciamiento, este será trasladado a la Comisión para definir los pasos a seguir. Reitera que su intervención es meramente informativa y que la señora Hannia Ureña, de Secretaría de Actas, remitirá vía correo electrónico el oficio correspondiente a cada miembro.

Al respecto;

SE ACUERDA: Dar por recibido el oficio N° DCST-360-2025, elaborado por la Dirección de



Secretaría de Actas

Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

Competitividad y Sostenibilidad Turística, en relación con la respuesta dada al oficio de la Auditoría Interna AI-407-2025, respecto al Servicio Preventivo AI-Ad-017-2025.

ACUERDO FIRME

ARTÍCULO 5: ASESORÍA LEGAL

No se presentaron temas.

ARTÍCULO 6: CORRESPONDENCIA / RESOLUCIONES, INFORMES, QUEJAS Y OTROS

I. Escrito Medios de comunicación, respecto a actualización de direcciones de correo electrónico para notificaciones y comunicaciones oficiales, Ecos de Colores en FORUM, Limitada.

La Comisión Reguladora conoce el escrito presentado por Ecos de Colores en FORUM, Limitada, relativo a la actualización de direcciones de correo electrónico para efectos de notificaciones y comunicaciones oficiales.

El señor Gustavo Alvarado indica que dicho escrito tiene un carácter meramente informativo y se refiere únicamente a la actualización de la información de contacto de esta sociedad limitada.

Al respecto toman el siguiente acuerdo;

SE ACUERDA: Dar por recibido el escrito medios de comunicación, respecto a actualización de direcciones de correo electrónico para notificaciones y comunicaciones oficiales, para Ecos de Colores en FORUM, Limitada, suscrito por el señor Roy Calvo Piña, Apoderado Generalísimo de la empresa.

ACUERDO FIRME

2. RENDICIÓN DE CUENTAS

No se agendan temas.

3. ESTRATEGIA



Secretaría de Actas Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

■ Solicitudes de Contrato Turístico

I. Oficio N° DCST-0350-2025, con relación a recomendación de Aprobación del Contrato Turístico para el proyecto de hospedaje “Hotel Fermata”, propiedad de la empresa Santa Teresa Surf Spa And Resort S.A; cédula jurídica 3-101-364284.

La Comisión Reguladora conoce el oficio N° DCST-0350-2025, relativo a la recomendación de aprobación del Contrato Turístico para el proyecto de hospedaje “Hotel Fermata”, propiedad de la empresa Santa Teresa Surf Spa and Resort S.A., cédula jurídica 3-101-364284.

El señor Gustavo Alvarado manifiesta que este proyecto se ubica en la zona de Santa Teresa y que presenta la particularidad de haber sido retomado por nuevos inversionistas, después de que anteriormente se hubieran iniciado trámites relacionados con solicitudes de contrato turístico. Indica que el proyecto se encuentra en una etapa constructiva muy avanzada. Debido a su localización en Zona Marítimo Terrestre y en un sector de especial complejidad como Santa Teresa, fue necesario realizar diversas valoraciones internas y con la Municipalidad de Cóbano para avanzar en la formalización del contrato turístico. Destaca que se trata de una inversión importante para la zona, con un diseño orientado a elevar la calidad habitual de la oferta local. Señala, además, que el proyecto cumplió con los procesos de revisión del Departamento de Atracción de Inversiones, de la Asesoría Legal y con la verificación constructiva de planos. Informa también que en esta sesión se presenta el plan de compras del proyecto.

El señor Javier Cordero agrega que el proyecto, ubicado en el distrito de Cóbano, contempla 36 habitaciones (35 llaves) y una inversión aproximada de 9,5 millones de dólares, con una proyección de 53 empleos, lo que representa un promedio de 1,47 empleos por habitación. Indica que los planos cuentan con el aval de la arquitecta Raquel Porras, quien realizó la valoración de infraestructura y prestación de servicios. Señala que se excluyen del análisis dos áreas: una zona de camping incluida por los desarrolladores, que no forma parte de la evaluación para el contrato turístico, y un área de servicios básicos (recepción y duchas al aire libre en la zona de playa), debido a que se ubica fuera del terreno del proyecto. Añade que el hotel prevé iniciar operaciones en diciembre y que se ha dado seguimiento a los inversionistas para asegurar la eficiencia del contrato turístico en razón del corto tiempo disponible para aplicar los beneficios fiscales correspondientes a mobiliario y equipo, ya que la infraestructura está prácticamente concluida.

Precisa que la Asesoría Legal emitió el criterio AL-821-2025, mediante el cual otorga visto bueno. Asimismo, el estudio económico fue analizado y aprobado por la Licda. Yeimy Garro, verificando la coherencia de los indicadores financieros, el comportamiento del plan de inversión y la consistencia



Secretaría de Actas Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

con las condiciones del mercado turístico en materia de tarifas, ocupación, niveles de gasto y otros elementos. Con ello se cumplen los requisitos para la presentación de la propuesta de inversión ante la Comisión Reguladora.

La Licda. Rosibel Ureña señala que, dada la particularidad del caso —al tratarse de un proyecto ubicado en una concesión de Zona Marítimo Terrestre—, la Asesoría Legal recomienda que, en caso de aprobarse el contrato turístico, el texto contractual incorpore expresamente dos aspectos:

1. Que la sociedad titular del derecho de concesión (vigente hasta el 5 de mayo de 2036) mantenga el proyecto en operación conforme a lo aprobado, durante todo el plazo de dicha concesión y en cumplimiento de los requerimientos técnicos correspondientes.
2. Que los bienes exonerados asociados al contrato turístico queden sujetos a la continuidad del proyecto en la concesión y que no se permita la realización de cesiones o afectaciones prohibidas por la Ley 6990.

El señor Cordero aclara que ambas observaciones fueron incorporadas en el protocolo remitido a los miembros de la Comisión, específicamente en los puntos f) y g), relativos al plazo y a la limitación de efectuar traspasos sobre el terreno en Zona Marítimo Terrestre. Indica, además, que se cuenta con el criterio del Área de Planificación o Zona Marítimo Terrestre de la institución, el cual confirma que el proyecto se ajusta a los usos de suelo establecidos en el Plan Regulador para esa concesión.

Los señores directores están de acuerdo con la recomendación de acuerdo y al respecto;

SE ACUERDA:

A) De conformidad con lo señalado en oficio DCA-0704-2025, elaborado por la Dirección de Competitividad y Sostenibilidad Turística, de fecha 25 de noviembre del 2025, así como al cumplimiento de las advertencias realizadas por la Asesoría Legal en oficio AL-A-821-2025 de fecha 01 de agosto del 2025, y con sustento en lo establecido en la Ley 6990, Ley de Incentivos para el Desarrollo Turístico y sus reformas, artículo 7, inciso a, acápites i), ii), iii), el Reglamento a la Ley de Incentivos para el Desarrollo Turístico N° 6990, Decreto Ejecutivo N° 24863-H-TUR y sus reformas, en cuenta la reforma integral del Decreto Ejecutivo N° 35971 del 24 de marzo del 2010, vigente desde su publicación en La Gaceta N° 107 del día 03 de junio del 2010, aprobar la solicitud del Contrato Turístico, del proyecto de hospedaje denominado “Hotel Fermata”, propiedad de la empresa Santa Teresa Surf Spa And Resort S.A; cédula jurídica 3-101-364284.

B) Aceptar a los señores Sr. Roberto Andrés Meza Salas, cédula de identidad 1-1126-0762 y al Sr. José Pablo Arce Piñar, cédula de identidad 1-1166-0942, como



Secretaría de Actas

Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

Apoderado Generalísimo de la empresa Santa Teresa Surf Spa And Resort S.A; cédula jurídica 3-101-364284, propietaria del proyecto de hospedaje “Hotel Fermata”, según se verifica de la certificación de personería jurídica y certificación de poder. En este sentido, se le advierte desde ya que sólo a dichos señores se le atenderá cualquier tipo de gestión a nivel del expediente.

C) El plazo de este contrato se establecerá de acuerdo con el artículo 3 del Reglamento de la Ley de Incentivos para el Desarrollo Turístico, publicado en La Gaceta No. 107 del jueves 3 de junio de 2010 y la resolución de la Gerencia G-2247-10, publicado en La Gaceta No.201, en la cual se establece en el por tanto segundo, que para la actividad de hospedaje el plazo de consolidación es de 7 años, en el caso específico del proyecto de hospedaje denominado “Hotel Fermata”, propiedad de la empresa Santa Teresa Surf Spa And Resort S.A; cédula jurídica 3-101-364284, la eficacia del Contrato Turístico será a partir de la fecha de formalización (firma del Contrato Turístico).

D) Las Empresas dedicadas a los servicios de hotelería gozarán de los siguientes incentivos: Artículo 32:

Exención de todo tributo y sobretasa que se aplique a la importación o compra local de bienes indispensables para el funcionamiento o instalación de empresas nuevas, o de las establecidas que ofrezcan nuevos servicios. Estos bienes deben guardar una relación estrecha con la actividad a que serán destinados. Dentro de los beneficios a disfrutar dentro del plazo de vigencia dentro del contrato, se tendrán la actualización y modernización de los servicios ya existentes.

El mismo beneficio fiscal aplicará para toda compra de aquellos bienes necesarios para la construcción, ampliación y / o remodelación de los edificios donde desarrollan sus actividades y para su equipamiento de acuerdo al incentivo establecido en el artículo 7, inciso a, acápite i de la Ley 6990; sin embargo, dichas operaciones estarán sujetas al pago del impuesto sobre las ventas, de conformidad con la legislación tributaria vigente. Respecto a los bienes que se consideran indispensables se aplicará lo establecido en el artículo 1º, inciso j) y en el artículo 2º del presente Decreto.

Las exenciones anteriores no se otorgarán para la importación de bienes similares a los que se fabriquen en el territorio de los países signatarios del Convenio sobre el Régimen Arancelario y Aduanero Centroamericano en igualdad de condiciones en cuanto a calidad, cantidad y precios, a juicio



Secretaría de Actas

Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

del Ministerio de Economía, Industria y Comercio. Dicho Ministerio queda facultado para emitir autorizaciones semestrales sobre los productos en los que no existe fabricación centroamericana en las citadas condiciones.

E) Dejar constancia que, de acuerdo a lo señalado por la Arquitecta Raquel Porras Arce, en oficios DCA-0306-2025 de fecha 28 de mayo del 2025 y, DCA-659-2025 de fecha 13 de noviembre del 2025, no se ha de contemplar en el Contrato Turístico, las siguientes áreas:

Zona de servicios básicos (113,49 m²):

- Edificación bajo techo (con amplia explanada frontal a la intemperie) con:
- Área frontal abierta (front desk “zona de información de turismo”)
- Zona posterior (2 módulos de vestidores y 2 duchas de playa sin cerramientos)

Zona de Campamento: Conformada por 7 “Camping” y un núcleo de baterías de baños; No está incluida en este estudio a razón de que obedece a una modalidad de hospedaje no contemplada en el Reglamento de Empresas de Hospedaje Turístico.

F) Comunicar a la empresa Santa Teresa Surf Spa and Resort Sociedad Anónima, cédula jurídica 3-101-364284, titular del derecho de concesión sobre el terreno de la zona marítimo terrestre, matrícula 2553-Z—000, cuya naturaleza incluye el uso hotelero y sobre el que se construirá y operará el Hotel Fermata. Este derecho de concesión está vigente hasta el 05 de mayo del 2036 y debe continuar vigente durante el plazo del eventual Contrato Turístico. De igual manera, en caso de que se mantuvieren bienes exonerados sin liquidar sobre la concesión en forma posterior al plazo de este contrato turístico, la sociedad titular del mismo deberá mantener su derecho de concesión vigente, el proyecto objeto del mismo en operación y en cumplimiento de sus obligaciones para con la Ley de Incentivos para el Desarrollo Turístico, Ley N° 6990.

G) Señalar que la finca sobre la que se erigirá el nuevo hotel objeto de este trámite está sobre la concesión de la Ley 6043 de este caso, no podrán hacerse cesiones ni afectaciones que impliquen inobservancia de la prohibición



Secretaría de Actas Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

establecida en el artículo 14 de la Ley de Incentivos para el Desarrollo Turístico y en el artículo 27 de su reglamento:

Debe además advertirse a la sociedad interesada y a la Comisión Reguladora de Turismo, que sobre la finca actual no podrán hacerse traslados de dominio ni afectaciones que impliquen inobservancia de la prohibición establecida en el artículo 14 de la Ley de Incentivos para el Desarrollo Turístico y en el artículo 27 de su reglamento:

Ley 6990:

“Artículo 14. Las personas físicas o jurídicas que importen materiales de construcción, mobiliario, equipo o cualesquiera otros artículos que hayan sido exonerados al amparo de la presente ley y los vendieron, arrendaron, prestaron o negociaron en cualquier forma, o les dieron un uso diferente al que motivó la exoneración o el beneficio, serán sancionados con una multa igual a diez veces el valor de la exoneración sin perjuicio de cualesquiera otras sanciones de orden penal o civil que les puedan caber.”

Reglamento a la Ley 6990.

Artículo 27.-Las empresas que hayan adquirido bienes exonerados al amparo de la Ley y este reglamento, y sin previa autorización los vendiere, arrendare, prestare o negociare de cualquier forma, o los usare para fines distintos al que motivó la exoneración o el beneficio, serán sancionados por la Dirección, con una multa de diez veces el monto de los impuestos exonerados sobre los bienes enajenados, sin perjuicio de otras sanciones de orden penal o civil que les fueran aplicables.

H) Indicar que el contrato incluirá todas las obligaciones establecidas en la Ley No. 6990 (sus reformas) y su Reglamento, así como las adicionales exigidas por la Comisión Reguladora de Turismo.

I) Comunicar que la infraestructura se haya construido previo a la eventual firma del contrato, no podría obtener ningún tipo de incentivo, al igual que el equipamiento realizado.

J) Comunicar a la empresa Santa Teresa Surf Spa and Resort Sociedad Anónima, cédula jurídica 3-101-364284, en calidad de propietaria del proyecto “Hotel Fermata”, que deberá de mantener el compromiso a que el giro



Secretaría de Actas

Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

comercial será exclusivamente turístico de las áreas del proyecto, especialmente aquellas que vayan a ser equipadas con bienes muebles exonerados o que utilicen las patentes solicitadas en el Contrato Turístico, en aras de salvaguardar el uso y destino turístico de los mismos.

K) Comunicar a la empresa gestionante del Contrato Turístico que debe de existir Proporcionalidad e integralidad, entre el servicio principal (Hospedaje) y los servicios complementarios que se ofrezcan.

L) Comunicar a la empresa Santa Teresa Surf Spa and Resort Sociedad Anónima, cédula jurídica 3-101-364284, en calidad de propietaria del proyecto “Hotel Fermata”, que su actividad tendrá que ser desarrollada directamente por la (el) titular de la declaratoria y no por otras personas físicas o jurídicas, ya que ese actuar implicaría una infracción al Reglamento de las Empresas y Actividades Turísticas.

Sin embargo, el titular de la Declaratoria Turística podrá suscribir contratos de administración u operación turística, según su actividad y modalidad aprobada, ello en aras del mejoramiento de la calidad de su servicio turístico y de la competitividad y especialización de su operación turística.

La empresa titular de un contrato turístico de hotelería que cuente con la participación de un tercero en la administración u operación de los servicios propios de su actividad e incluidos en dicho contrato turístico, deberá procurar que dicho modelo de asistencia administrativa u operativa no incurra en la inobservancia establecida en el artículo 14 de la Ley 6990, Ley de Incentivos para el Desarrollo Turístico de 15 de julio de 1985, ello en cuanto al debido uso y destino de los bienes exonerados por medio del incentivo de presente inciso.

M) Se comunica al administrado que a efectos de la formalización de su Contrato Turístico deberá observarse lo establecido en los artículos 19 y 20 del Reglamento de la Ley de Incentivos para el Desarrollo Turístico, Decreto Ejecutivo N° 24863-H-TUR del 5 de diciembre de 1995 y sus reformas, según se transcribe a continuación:

“(…) Artículo 19 - (...) Una vez aprobada la solicitud, la Secretaría tramitará ante la Gerencia del Instituto el otorgamiento del contrato. La Gerencia del Instituto otorgará el contrato mediante la debida formalización dentro de los quince días siguientes a la fecha en que recibió la respectiva documentación.”



Secretaría de Actas

Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

Artículo 20.-

N) Indicar que el contrato debe ser firmado por la persona física o el representante legal de la persona jurídica, según sea el caso y el representante del Instituto, éste último en representación del Estado. (...)"

O) Informar al interesado que en el caso de que no fuera posible efectuar la firma de su contrato en el plazo establecido por el artículo 19 del Reglamento de la Ley de Incentivos para el Desarrollo Turístico, Decreto Ejecutivo N° 24863-H-TUR del 5 de diciembre de 1995 y sus reformas, deberá, antes de vencido dicho plazo, indicarlo por escrito a la Gerencia General junto con los motivos del caso y solicitar una prórroga a efectos de cumplir con el trámite.

P) Comunicar a la Santa Teresa Surf Spa and Resort Sociedad Anónima, cédula jurídica 3-101-364284, en calidad de propietaria del proyecto "Hotel Fermata", que en caso de que se contemple la figura de Fideicomiso, si bien no representa inconveniente alguno a nivel de la Declaratoria, sí deben tomarse en cuenta las siguientes recomendaciones a nivel del Contrato Turístico, las cuales deben ser incluidas dentro de la redacción del contrato de fideicomiso, previo a la firma del contrato turístico:

PROCEDIMIENTO DE AVAL DE FIDEICOMISOS DE GARANTÍA PARA EMPRESAS CON CONTRATO TURÍSTICO

Los acuerdos de la Comisión Reguladora de Turismo número CR-232-2008, de la sesión ordinaria No. 723, artículo 4, inciso III, celebrada el día 13 de agosto del 2008 y el CR-44-2014 de la sesión ordinaria N° 819, artículo 3, incisos I d), celebrada el día 30 de abril del 2014, establecen el siguiente procedimiento para la autorización o aval de fideicomisos de garantía en Contratos Turísticos, según lo dispuesto en el Dictamen de la Procuraduría General de la República, C-103-2008 de fecha 8 de abril del 2008 .

I- REQUISITOS A PRESENTAR POR EL INTERESADO PARA EL AVAL DE TEXTOS DE FIDEICOMISOS DE GARANTÍA EN CONTRATOS TURÍSTICOS.

- 1) Solicitud de revisión y aval por parte de la Comisión Reguladora de Turismo, del borrador del texto del fideicomiso de garantía o adenda al mismo, según corresponda, suscrita por el solicitante o suscriptor del contrato turístico y con la (s) firma (s) autenticada(s).



Secretaría de Actas

Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

- 2) Copia certificada por notario público del borrador del texto del fideicomiso de garantía o adenda al mismo, según corresponda, que incluya en su literalidad las condiciones detalladas en el punto III del presente Anexo. Si lo que se presenta es un borrador de adenda, debe adjuntarse además copia certificada por notario público del contrato de fideicomiso original. El texto que se somete a revisión deberá ser único desde su presentación sin que sea procedente que el interesado lo adicione o reemplace con otras versiones durante el proceso de revisión.
- 3) Respaldo digital en formato Word, del borrador del texto del fideicomiso de garantía o adenda al mismo, según corresponda, que incluya en su literalidad las condiciones detalladas en el punto III del presente Anexo. Si lo que se presenta es un borrador de adenda, debe adjuntarse además el respaldo del contrato de fideicomiso original.
- 4) Nota del fiduciario mediante la cual éste manifieste que se encuentra a favor de firmar el borrador del fideicomiso de garantía o adenda al mismo, según corresponda, con las condiciones detalladas en el punto III del presente Anexo y con la firma autenticada.

II- PROCEDIMIENTO DE AVAL DE LOS TEXTOS DE FIDEICOMISOS DE GARANTÍA

- 1- Se recibe la solicitud de aval del fideicomiso de garantía de la empresa con contrato turístico o solicitante del mismo, junto con los requisitos detallados en el punto I del presente Anexo, en el Departamento de Gestión y Asesoría Turística (Ventanilla Única).
- 2- Dicho texto deberá cumplir en forma expresa y literal con las condiciones establecidas en el Dictamen de la Procuraduría C-103-2008 del 8 de abril del 2008 y según el formato del punto III del presente Anexo, mismas que deberán estar resaltadas en el texto con el fin de facilitar su revisión.
- 3- El Departamento de Gestión y Asesoría Turística traslada en un plazo de tres días hábiles, la documentación y respaldo digital a la Asesoría Legal para su revisión.
- 4- La Asesoría Legal revisa el texto del borrador del fideicomiso en un plazo de ocho días hábiles según el formato de revisión del punto III del presente Anexo y lo remite al Departamento de Gestión y Asesoría Turística, con el resultado de la revisión.
- 5- Una vez que el texto sometido a revisión legal cumpla con las condiciones establecidas en el punto III del presente Anexo, la solicitud completa junto con dicha revisión y la recomendación técnica del caso, es presentada en un plazo de cinco días hábiles posteriores al recibo de la revisión Legal, por el Departamento de Gestión y Asesoría Turística a la Comisión Reguladora, para que ésta resuelva sobre el aval solicitado.

El procedimiento señalado fue adicionado por:



Secretaría de Actas Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

El Acuerdo sesión ordinaria N° 773 celebrada por la Comisión Reguladora de Turismo de la Ley N° 6990 – Incentivos para el Desarrollo Turístico – en la Sala de Sesiones del Instituto Costarricense de Turismo, el miércoles 01 de diciembre del 2011, artículo 2, inciso III, en los siguientes términos:

El Acuerdo sesión ordinaria N° 773 celebrada por la Comisión Reguladora de Turismo de la Ley N° 6990 – Incentivos para el Desarrollo Turístico – en la Sala de Sesiones del Instituto Costarricense de Turismo, el miércoles 01 de diciembre del 2011, artículo 2, inciso III, en los siguientes términos:

- a. Dentro del texto del fideicomiso de garantía final deberá constar expresamente el medio para recibir notificaciones por parte de la Comisión Reguladora de Turismo, sita en su Secretaría de Actas, primer piso del edificio central del Instituto Costarricense de Turismo, costado noreste del Puente Juan Pablo Segundo, La Uruca, en horario de 8 a.m. a 4 p.m., de lunes a viernes.*
- b. El Proceso de Gestión y Asesoría Turística verificará y hará constar técnicamente en el expediente administrativo del caso, que dichas las exoneraciones fiscales sean aplicadas exclusivamente en las áreas de naturaleza turística del proyecto.*
- c. Deberá la empresa interesada presentar al Proceso de Gestión y Asesoría Turística para su incorporación al expediente administrativo, una copia certificada del contrato de fideicomiso formalizado, cuyo texto deberá coincidir con el avalado por esta Comisión, por lo que corresponderá a dicho Proceso de Gestión y Asesoría Turística, tomar las acciones de verificación necesarias a tales efectos e informar de ello a la Comisión Reguladora de Turismo.*
- d. Una vez incorporada y verificada la copia fiel del contrato de fideicomiso formalizado en el expediente de la empresa, se instruye a la Dirección de Gestión para que proceda, con el apoyo de la Asesoría Legal, a la elaboración de una adenda al contrato turístico del caso, que consigne la nueva forma de figura de fideicomiso a la que se afectará la propiedad sobre la que operará el proyecto hotelero objeto del contrato turístico.*

Además, el acuerdo número CR-44-2014 de la sesión ordinaria N° 819, artículo 3, incisos I d), celebrada el día 30 de abril del 2014, estableció que en los contratos de fideicomiso de garantía para contratos turísticos se deberá:

“(…) indicar expresamente qué en el edicto de subasta, los bienes que se encuentran dentro del edificio o inherentes al edificio del hotel, tienen carga tributaria privilegiada.



Secretaría de Actas Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

Dicha indicación deberá incluirse a partir de este momento, en todos los contratos o adendas relativos a los fideicomisos."

CONDICIONES A INCLUIR EN LOS CONTRATOS DE FIDEICOMISOS DE GARANTÍA A SUSCRIBIR POR EMPRESAS CON CONTRATOS TURÍSTICOS Y QUE INCLUYAN BIENES EXONERADOS.

El siguiente formato incluye todas las condiciones que deberán constar en su literalidad en cada contrato de fideicomiso en garantía, que se someta al aval de la Comisión Reguladora de Turismo y el formato de revisión a utilizar por la Asesoría Legal del ICT.

Condiciones a evaluar en la solicitud de aval de fideicomiso y el texto del mismo dentro del Contrato Turístico, según Dictamen C-103-2008 de la Procuraduría General de la República y los acuerdos de la Comisión Reguladora de Turismo de la Ley N° 6990, Ley de Incentivos para el Desarrollo Turístico, de las siguientes sesiones: Sesión ordinaria No. 723, artículo 4, inciso III del día 13 de agosto del 2008; Sesión ordinaria N° 773 del miércoles 01 de diciembre del 2011 artículo 2, inciso III y Sesión ordinaria N° 819, artículo 3, incisos I d) del día 30 de abril del 2014.
1- <i>"El fideicomiso de garantía se constituye para garantizar una operación de crédito, debe quedar bien claro que el producto del crédito no puede ser desviado hacia otros fines que no sean la ejecución del proyecto turístico propiamente, ello para ser acordes con el espíritu de Ley N° 6990 y en resguardo de los bienes exonerados."</i> Cumple ☐ Sí ☐ No Observaciones:
2- <i>"Corresponde entonces a la Comisión Reguladora de Turismo autorizar expresamente la constitución del fideicomiso de garantía, siempre y cuando se garantice que el titular del contrato turístico sea el directo responsable ante el Instituto Costarricense de Turismo y el Ministerio de Hacienda del desarrollo y operación del proyecto hotelero y el adecuado uso y destino del los bienes exonerados durante el tiempo que se mantenga la relación de crédito, de suerte tal, que en caso de incumplimiento el Estado pueda recuperar los impuestos exonerados."</i> Cumple ☐ Sí ☒ X No ☐ N Observaciones:
3- <i>"(...)el fiduciario del fideicomiso de garantía debe comprometerse a comunicar formalmente a la Comisión Reguladora de Turismo cualquier eventual incumplimiento de las obligaciones por</i>



Secretaría de Actas Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

parte del fideicomitente, modificación del fideicomisario principal o el mismo fiduciario, o cualquier cambio sustancial en el mismo, así como la finalización del fideicomiso."

Cumple Sí X No N

Observaciones:

4- *"Debe también quedar claro, que por la naturaleza del contrato turístico, no podrá operarse en ningún caso cambio de fideicomitente, y que ante el eventual cambio del fiduciario, el fideicomitente no podrá modificar las estipulaciones y autorizaciones dadas en el acto constitutivo del fideicomiso de garantía."*

Cumple Sí No X

Observaciones:

5- *" (...) debe incorporarse en el contrato constitutivo del fideicomiso, una cláusula en que se disponga, que ante el eventual incumplimiento de la obligación crediticia que conlleve a la venta definitiva de los bienes dados en garantía para satisfacer la obligación al acreedor, el adquirente de los bienes estará obligado a cancelar los impuestos dejados de pagar por causa de la exoneración".*

Cumple Sí X No .

Observaciones:

6- *Debe incorporarse en el contrato constitutivo del fideicomiso, una cláusula en la que se disponga expresamente que en caso de eventual incumplimiento, en el edicto de subasta, los bienes que se encuentran dentro del edificio o inherentes al edificio del hotel sujeto al fideicomiso, tienen carga tributaria privilegiada en virtud de las exoneraciones propias de la Ley N° 6990, Ley de Incentivos para el Desarrollo Turístico.*

Cumple Sí No

Observaciones:

7- *Dentro del texto del fideicomiso de garantía final deberá constar expresamente el medio para recibir notificaciones por parte de la Comisión Reguladora de Turismo, sita en su Secretaría de Actas, primer piso del edificio central del Instituto Costarricense de Turismo, costado noreste del Puente Juan Pablo Segundo, La Uruca, en horario de 8 a.m. a 4 p.m., de lunes a viernes. (Acuerdo sesión ordinaria N° 773 celebrada por la Comisión Reguladora de Turismo de la Ley N° 6990 – Incentivos para el Desarrollo Turístico – en la Sala de Sesiones del Instituto Costarricense de Turismo, el miércoles 01 de diciembre del 2011, artículo 2, inciso III.*

Cumple Sí No

Observaciones:



Secretaría de Actas Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

Q) Informar a la empresa que deberá reportar al Instituto Costarricense de Turismo cualquier cambio operado a nivel de: propietarios, administradores y razón social. Los cambios de nombre comercial, infraestructura, de tipología de hospedaje (en el caso de las empresas de hospedaje turístico) y de domicilio se realizarán de oficio serán acreditados de oficio por el ICT, previo informe técnico de inspección. Se recomienda que los cambios complementarios deben de ser aprobados por el I.C.T; o cambio nombre comercial, razón social, propietarios etc., deberá ser previamente comunicado al Departamento de Gestión y Asesoría Turística y contar con la autorización de la Gerencia General del I.C.T, de lo contrario habría un incumplimiento al Reglamento de Empresas y Actividades Turísticas y a la Ley N° 6990 Ley de Incentivos para el Desarrollo Turístico y su Reglamento.

R) Instruir a la Secretaría de Actas comunicar la presente resolución a la empresa interesada al medio señalado para tales efectos:
info@hotelfermata.com

ACUERDO FIRME

■ Solicitudes de Cancelación y Renuncia de Contratos Turísticos.

II. Oficio N° DCST-0353-2025, con relación a recomendación de Cancelación del Contrato Turístico N° 53, del Hotel y Restaurante La Pacífica, propiedad de la empresa Hacienda La Pacífica S.A; cédula jurídica 3-101-01440, por cambio de propietarios, acreditado en la Declaratoria Turística.

La Comisión Reguladora conoce el oficio N° DCST-0353-2025, relativo a la recomendación de cancelación del Contrato Turístico N° 53 del Hotel y Restaurante La Pacífica, propiedad de la empresa Hacienda La Pacífica S.A., cédula jurídica 3-101-01440, debido al cambio de propietarios acreditado en la Declaratoria Turística.

El señor Gustavo Alvarado expone que, a continuación, se presentarán varios procesos de cancelación. Señala que existe un caso en el cual la empresa renunció voluntariamente a su declaratoria turística y, al no contar ya con dicha declaratoria vigente, corresponde proceder con la cancelación del contrato. Indica también que hay dos casos en los que los establecimientos cambiaron de propietario en el marco de su declaratoria, lo que obliga igualmente a la cancelación del contrato turístico respectivo. Asimismo, menciona otros casos, como el de la Agencia de Viajes Receptiva Quercus, la cual no se encuentra en operación.



Secretaría de Actas Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

Recuerda que, en caso de aprobarse las cancelaciones, los expedientes deben remitirse al Ministerio de Hacienda para la verificación correspondiente, particularmente en lo relativo a la existencia o no de bienes adquiridos al amparo de exoneraciones. Señala que la mayoría de estas empresas cuentan con contratos antiguos y que este proceso forma parte del trabajo que se viene realizando, sesión tras sesión, para depurar la cartera de contratos turísticos.

Refiriéndose al caso en análisis, indica que el Hotel y Restaurante La Pacífica realizó un cambio de propietario debidamente acreditado en la Declaratoria Turística. Debido a ello, y considerando que existe una obligación directa e intransferible de la persona responsable que suscribió el contrato turístico, no es posible que se produzcan cesiones del mismo. Por este motivo, se recomienda proceder con la cancelación del contrato turístico del establecimiento propiedad de Hacienda La Pacífica S.A.

Los señores directores adoptan el siguiente acuerdo al respecto:

SE ACUERDA:

A) De conformidad con lo señalado en oficio DCST-0353-2025, elaborado por la Dirección de Competitividad y Sostenibilidad Turística, de fecha 06 de octubre del 2025, así como lo indicado en oficio DCA-555-2025 de fecha 25 de setiembre del 2025, aprobar la Cancelación del Contrato Turístico N° 53, del Hotel y Restaurante Hacienda La Pacífica, propiedad de la empresa Hacienda La Pacífica S.A cedula jurídica 3-101-014401, por acreditación de cambio de propietarios.

B) Instruir a la Secretaría de Actas para que recomiende a la Gerencia General, la Cancelación de Contrato N° 53, del Hotel y Restaurante La Pacífica, propiedad de la empresa Hacienda La Pacífica S.A; cédula jurídica 3-101-01440.

C) Comunicar al Hotel y Restaurante La Pacífica, propiedad de la empresa Hacienda La Pacífica S.A; cédula jurídica 3-101-01440, su obligación de gestionar lo correspondiente a la liquidación de los bienes que fueron en su oportunidad exonerados a la luz de la Ley de Incentivos para el Desarrollo Turístico, Ley N.º 6990, del 15 de julio de 1985, y se hace saber a dicha empresa que, para tal efecto, el Ministerio de Hacienda cuenta con un procedimiento tributario establecido.

D) Solicitar a la Secretaría de Actas para que notifique el presente acuerdo a la Dirección General de Hacienda, Departamento de Fiscalización de Incentivos del Ministerio de Hacienda, para lo pertinente en cuanto a los bienes exonerados, dejando constancia documental de lo actuado en el expediente administrativo.



Secretaría de Actas Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

E) Señalar a efectos de la notificación y según información que consta en el último informe de inspección, el siguiente correo: gurena@pacificacr.com

ACUERDO FIRME

III. Oficio N° DCST-0354-2025, con relación a recomendación de Cancelación del Contrato Turístico N° 66, del Hotel Cacts, propiedad de la empresa Cacts Hotelera Incorporada S.A; cédula jurídica 3-101-070582, al no encontrarse en operación.

La Comisión Reguladora conoce el oficio N° DCST-0354-2025, relativo a la recomendación de cancelación del Contrato Turístico N° 66 del Hotel Cacts, propiedad de la empresa Cacts Hotelera Incorporada S.A., cédula jurídica 3-101-070582, debido a que el establecimiento no se encuentra en operación.

El señor Gustavo Alvarado indica que, al conocerse que el hotel no estaba en funcionamiento, se realizó una verificación *in situ*, confirmándose la falta de operación. A partir de esta comprobación, se informó a la Gerencia General, la cual procedió a cancelar la Declaratoria Turística correspondiente. En consecuencia, se elaboró la recomendación de cancelación del contrato turístico del Hotel Cacts.

Los señores directores adoptan el siguiente acuerdo al respecto:

SE ACUERDA:

A) De conformidad con lo señalado en oficio DCST-0354-2025, elaborado por la Dirección de Competitividad y Sostenibilidad Turística, de fecha 06 de octubre del 2025, así como lo indicado en oficio DCA-548-2025 de fecha 18 de setiembre del 2025, aprobar la Cancelación del Contrato Turístico N° 66, del Hotel Cacts, propiedad de la empresa Cacts Hotelera Incorporada S.A; cédula jurídica 3-101-070582, al no encontrarse en operación.

B) Instruir a la Secretaría de Actas para que recomiende a la Gerencia General, la Cancelación de Contrato N° 66, del Hotel Cacts, propiedad de la empresa Cacts Hotelera Incorporada S.A; cédula jurídica 3-101-070582.

C) Comunicar al Hotel Cacts, propiedad de la empresa Cacts Hotelera Incorporada S.A; cédula jurídica 3-101-070582, su obligación de gestionar lo correspondiente a la liquidación de los bienes que fueron en su oportunidad exonerados a la luz de la Ley de Incentivos para el Desarrollo Turístico, Ley N.º 6990, del 15 de julio de 1985, y se hace saber a dicha empresa que, para tal efecto, el Ministerio de Hacienda cuenta con un procedimiento tributario establecido.

D) Solicitar a la Secretaría de Actas para que notifique el presente acuerdo a la



Secretaría de Actas Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

Dirección General de Hacienda, Departamento de Fiscalización de Incentivos del Ministerio de Hacienda, para lo pertinente en cuanto a los bienes exonerados, dejando constancia documental de lo actuado en el expediente administrativo.

E) Señalar a efectos de la notificación y según información que consta en el último informe de inspección, el siguiente correo: hcaacts@racsa.co.cr; info@hotelcacts.com; reservas@hotelcacts.com

ACUERDO FIRME

IV. Oficio N° DCST-0355-2025, con relación a recomendación de Cancelación del Contrato Turístico N° 185, del La Vela Boutique Hotel, propiedad de la empresa La Vela Bendita S.A; cédula jurídica 3-101-792493, por cambio de propietarios, acreditado en la Declaratoria Turística.

La Comisión Reguladora conoce el oficio N° DCST-0355-2025, con relación a recomendación de Cancelación del Contrato Turístico N° 185, del La Vela Boutique Hotel, propiedad de la empresa La Vela Bendita S.A; cédula jurídica 3-101-792493, por cambio de propietarios, acreditado en la Declaratoria Turística.

Expresa el señor Alvarado que este es semejante al punto 3.2, como les explicó es un cambio de propietarios, por lo tanto, implica proceder a la cancelación respectiva, dado el ajuste que se da en temas de declaratoria.

Los señores directores adoptan el siguiente acuerdo al respecto:

SE ACUERDA:

A) De conformidad con lo señalado en oficio DCST-0355-2025, elaborado por la Dirección de Competitividad y Sostenibilidad Turística, de fecha 06 de octubre del 2025, así como lo indicado en oficio DCA-570-2025 de fecha 30 de setiembre del 2025, aprobar la Cancelación del Contrato Turístico N° 185, de La Vela Boutique Hotel, propiedad de la empresa La Vela Bendita S.A cédula jurídica 3-101-792493, por cambio de propietarios, acreditado en la Declaratoria Turística.

B) Instruir a la Secretaría de Actas para que recomiende a la Gerencia General, la Cancelación de Contrato N° 185, de La Vela Boutique Hotel, propiedad de la empresa La Vela Bendita S.A cédula jurídica 3-101-792493.

C) Comunicar a La Vela Boutique Hotel, propiedad de la empresa La Vela Bendita S.A cédula jurídica 3-101-792493, su obligación de gestionar lo correspondiente a



Secretaría de Actas Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

la liquidación de los bienes que fueron en su oportunidad exonerados a la luz de la Ley de Incentivos para el Desarrollo Turístico, Ley N.º 6990, del 15 de julio de 1985, y se hace saber a dicha empresa que, para tal efecto, el Ministerio de Hacienda cuenta con un procedimiento tributario establecido.

D) Solicitar a la Secretaría de Actas para que notifique el presente acuerdo a la Dirección General de Hacienda, Departamento de Fiscalización de Incentivos del Ministerio de Hacienda, para lo pertinente en cuanto a los bienes exonerados, dejando constancia documental de lo actuado en el expediente administrativo.

E) Señalar a efectos de la notificación y según información que consta en el último informe de inspección, el siguiente correo: info@lavelahotel.com

ACUERDO FIRME

V. Oficio N° DCST-0356-2025, con relación a recomendación de Cancelación del Contrato Turístico N° 906, del Hotel Arenal Paraíso Resort & Spa, propiedad de la empresa Arenal Paraíso Resort S.A; cédula jurídica 3-101-374354, por renuncia voluntaria y expresa de la Declaratoria Turística.

La Comisión Reguladora conoce el oficio N° DCST-0356-2025, con relación a recomendación de Cancelación del Contrato Turístico N° 906, del Hotel Arenal Paraíso Resort & Spa, propiedad de la empresa Arenal Paraíso Resort S.A; cédula jurídica 3-101-374354, por renuncia voluntaria y expresa de la Declaratoria Turística.

Manifiesta el señor Alvarado, que en este caso la empresa decidió renunciar a la declaratoria y, por lo tanto, se procede a la cancelación respectiva del contrato.

Los señores directores adoptan el siguiente acuerdo al respecto:

SE ACUERDA:

A) De conformidad con lo señalado en oficio DCST-0356-2025, elaborado por la Dirección de Competitividad y Sostenibilidad Turística, de fecha 06 de octubre del 2025, así como lo indicado en oficio DCA-574-2025 de fecha 02 de octubre del 2025, aprobar la Cancelación del Contrato Turístico N° 906, del Hotel Arenal Paraíso Resort & Spa, propiedad de la empresa Arenal Paraíso Resort S.A; cédula jurídica 3-101-374354, por renuncia voluntaria y expresa de la Declaratoria Turística.

B) Instruir a la Secretaría de Actas para que recomiende a la Gerencia General, la



Secretaría de Actas Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

Cancelación de Contrato N° 906, del Hotel Arenal Paraíso Resort & Spa, propiedad de la empresa Arenal Paraíso Resort S.A; cédula jurídica 3-101-374354.

C) Comunicar al Hotel Arenal Paraíso Resort & Spa, propiedad de la empresa Arenal Paraíso Resort S.A; cédula jurídica 3-101-374354, su obligación de gestionar lo correspondiente a la liquidación de los bienes que fueron en su oportunidad exonerados a la luz de la Ley de Incentivos para el Desarrollo Turístico, Ley N.º 6990, del 15 de julio de 1985, y se hace saber a dicha empresa que, para tal efecto, el Ministerio de Hacienda cuenta con un procedimiento tributario establecido.

D) Solicitar a la Secretaría de Actas para que notifique el presente acuerdo a la Dirección General de Hacienda, Departamento de Fiscalización de Incentivos del Ministerio de Hacienda, para lo pertinente en cuanto a los bienes exonerados, dejando constancia documental de lo actuado en el expediente administrativo.

E) Señalar a efectos de la notificación y según información que consta en el último informe de inspección, el siguiente correo: oscarvc@arenalparaiso.com; contabilidad@arenalparaiso.com

ACUERDO FIRME

VI. Oficio N° DCST-0357-2025, con relación a recomendación de Cancelación del Contrato Turístico N° 871, de la Agencia de Viajes Receptiva Quercus, propiedad de la empresa Autotransportes Terranova S.A; cédula jurídica 3-101-229501, por cancelación de la Declaratoria Turística, al no encontrarse en operación.

La Comisión Reguladora conoce el oficio N° DCST-0357-2025, con relación a recomendación de Cancelación del Contrato Turístico N° 871, de la Agencia de Viajes Receptiva Quercus, propiedad de la empresa Autotransportes Terranova S.A; cédula jurídica 3-101-229501, por cancelación de la Declaratoria Turística, al no encontrarse en operación.

El señor Gustavo Alvarado explica que, en este caso, se realizó una verificación in situ por parte de los inspectores del Departamento de Registro de Gestión Turística, constatándose que la empresa no se encuentra en operación. Por lo tanto, se procede a la cancelación correspondiente de la Declaratoria Turística y, en consecuencia, a la cancelación del contrato turístico.

Los señores directores adoptan el siguiente acuerdo al respecto:



Secretaría de Actas Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

SE ACUERDA:

A) De conformidad con lo señalado en oficio DCST-0357-2025, elaborado por la Dirección de Competitividad y Sostenibilidad Turística, de fecha 05 de noviembre del 2025, así como lo indicado en oficio DCA-636-2025 de fecha 29 de setiembre del 2025, aprobar la Cancelación del Contrato Turístico N° 871, de la Agencia de Viajes Receptiva Quercus propiedad de la empresa Autotransportes Terranova S.A; cédula jurídica 3-101-229501, por cancelación de la Declaratoria Turística, al no encontrarse en operación.

B) Instruir a la Secretaría de Actas para que recomiende a la Gerencia General, la Cancelación de Contrato N° 871, de la Agencia de Viajes Receptiva Quercus propiedad de la empresa Autotransportes Terranova S.A; cédula jurídica 3-101-229501.

C) Comunicar a la Agencia de Viajes Receptiva Quercus propiedad de la empresa Autotransportes Terranova S.A; cédula jurídica 3-101-229501, su obligación de gestionar lo correspondiente a la liquidación de los bienes que fueron en su oportunidad exonerados a la luz de la Ley de Incentivos para el Desarrollo Turístico, Ley N.º 6990, del 15 de julio de 1985, y se hace saber a dicha empresa que, para tal efecto, el Ministerio de Hacienda cuenta con un procedimiento tributario establecido.

D) Solicitar a la Secretaría de Actas para que notifique el presente acuerdo a la Dirección General de Hacienda, Departamento de Fiscalización de Incentivos del Ministerio de Hacienda, para lo pertinente en cuanto a los bienes exonerados, dejando constancia documental de lo actuado en el expediente administrativo.

E) Señalar a efectos de la notificación y según información que consta en el último informe de inspección, el siguiente correo: info@quercuscostarica.com; rafelasems@gmail.com

ACUERDO FIRME

■ **Empresas con Contrato Turístico.**

No se agendan temas.

■ **Solicitudes de Planes de Compra y ampliaciones.**



Secretaría de Actas Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

VII. Oficio N° DCST-0351-2025, con relación a recomendación de Aprobación Planes de Compras de Materiales de Construcción y de Mobiliario y Equipo, del proyecto Hotel Fermata, propiedad de la empresa Santa Teresa Sur Spa & Resort S.A.

La Comisión Reguladora conoce el oficio N° DCST-0351-2025, relativo a la recomendación de aprobación de los Planes de Compras de Materiales de Construcción y de Mobiliario y Equipo del proyecto Hotel Fermata, propiedad de la empresa Santa Teresa Sur Spa & Resort S.A.

El señor Gustavo Alvarado comenta que, dado que ya fue aprobado el contrato turístico, se procedió de manera paralela a la revisión del plan de compras del proyecto. Señala que estos planes son evaluados por profesionales en Arquitectura del Departamento de Conectividad, e incluso, en algunos casos, con el apoyo de arquitectos de la Unidad de Infraestructura Turística de la institución. En este caso, tras la revisión, la arquitecta Raquel Porras emitió una recomendación técnica favorable, otorgando el visto bueno al plan de compras. Por lo tanto, la Secretaría recomienda a la Comisión Reguladora la aprobación de este plan, para que posteriormente pueda continuar con los trámites de exoneraciones correspondientes, realizados de manera conjunta entre el ICT, el Ministerio de Hacienda y, en caso de importación, el Ministerio de Economía.

El señor Javier Cordero aclara que, al haberse aprobado el contrato turístico, los inversionistas pueden presentar los planes de compra para efectos de exoneraciones. Explica que dichos planes se dividen en dos: el Plan de Compras de Materiales de Construcción, que contempla 206 líneas, y el Plan de Compras de Mobiliario y Equipo, que contempla 238 líneas, por lo que el acuerdo debe dejar constancia de que se aprueban ambos planes, y no únicamente uno.

Los señores directores adoptan el siguiente acuerdo al respecto:

SE ACUERDA:

A) De conformidad con lo señalado en oficio DCST-0351-2025 de fecha 25 de noviembre del 2025, así como lo indicado en oficio DCA-659-2025 de fecha 13 de noviembre del 2025, aprobar los Planes de compra de materiales de Construcción y de Mobiliario y Equipo, presentado por la empresa **Santa Teresa Sur Spa & Resort S.A;** cédula jurídica 3-101-364284, en calidad de propietaria del establecimiento “Hotel Fermata”.

- Plan de Compras de Materiales de Construcción: Líneas: 001-206

- Plan de Compras de Mobiliario y Equipo: Líneas: 0001-238



Secretaría de Actas Comisión Reguladora de Incentivos Turísticos

B) Instruir a la Secretaría de Actas lo siguiente:

- Comunicar el presente acuerdo al Administrado.
- Remitir al Ministerio de Economía y al Ministerio de Hacienda, para su conocimiento copia de la solicitud de aprobación del Plan de Compras.

C) Notificar a la empresa la resolución tomada, al medio señalado, siendo al correo electrónico: info@hotelfermata.com y/o lugar exacto donde recibir notificaciones, San José, Escazú, San Rafael, Edificio EBC Centro Corporativo, Octavo Piso, Oficinas de Sfera Legal.

ACUERDO FIRME

4- GESTION DEL RIESGO

No se agendan temas.

SIN MÁS ASUNTOS QUE TRATAR, AL SER LAS NUEVE HORAS CON CUARTENTA Y UN MINUTOS (9:41 A.M.) DEL DÍA VIERNES VEINTIOCHO DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL VEINTICINCO, SE LEVANTA LA SESIÓN ORDINARIA VIRTUAL N° 914 DE LA COMISIÓN REGULADORA DE TURISMO DE LA LEY N° 6990, INCENTIVOS PARA EL DESARROLLO TURÍSTICO.

**MELISSA HERNÁNDEZ NOVOA
REPRESENTANTE DEL ICT**

**ANNIA UREÑA UREÑA
SECRETARÍA DE ACTAS**